指定管理者募集要項仕様書

平成21年　1月

串間市　総合政策課

仕様書１

施　設　概　要

(1) 食の健康拠点施設（国庫補助事業：7～8 年度 農村資源活用農業構造改善事業）

1）所 在 地　　串間市大字本城９８７番地
2）種　　目　　温泉保養施設
3）構　　造　　木造２階建て一部鉄筋コンクリート造屋・屋根瓦葺
4）延床面積　　２６３１．２３㎡
5）敷地面積　　１１，９７８．２３㎡（公簿）
6）主要な施設内容
Ⅰ　浴場　　１階（男女用２ヶ所、身障者用１ヶ所）
Ⅱ　宿泊室　　１、２階（１階～３部屋×６人、２階～５部屋×４人）
Ⅲ　大広間　　１階
Ⅳ　小休憩室　　１階（有料～４部屋、無料～２部屋）
Ⅴ　健康相談室　　１階
Ⅵ　レストラン　　１階
Ⅶ　展示販売ｺｰﾅｰ　１階
Ⅷ　トレーニング室　１階
Ⅸ　調理室　　１階
Ⅹ　事務室　　１階
ＸＩフロントロビー
7）開設日　　平成８年１１月３日

(2) 宿泊施設（コテージ）（国庫補助事業：10 年度 農村資源活用農業構造改善事業）

1）所 在 地　　串間市大字本城９６２番地
2）種　　目　　宿泊施設
3）構　　造　　平屋建・屋根瓦葺
4）延床面積　　２５６．１０㎡（１棟につき５１．２２㎡）
5）敷地面積　　６，０８６．００㎡（公簿）
6）主要な施設内容
Ⅰ　和室
Ⅱ　ダイニングキッチン
Ⅲ　温泉風呂
7）棟　　数　　５棟　５名
8）開設日　　平成１１年４月５日

(3) 農畜産処理加工施設（国庫補助事業：10 年度 農村資源活用農業構造改善事業）

1）所 在 地　　串間市大字本城８７０番地
2）種　　別　　加工施設
3）構　　造　　平屋建・屋根瓦葺
4）延床面積　　９９．０４㎡

5）敷地面積　　５，５１８．００㎡（公簿）

6）主要な施設内容

Ⅰ　農畜産物加工室（調理室）

Ⅱ　薬草加工室

Ⅲ　和室

7）開設日　　平成１１年４月５日

(4) 串間市簡易温泉（ゆったり館）（串間市単独事業：７年度）

1）所 在 地　　串間市大字本城１２５８番地１

2）種　　別　　保養施設

3）構　　造　　平屋建・屋根瓦葺

4）延床面積　　２７９．５８㎡

5）敷地面積　　1，８７４．００㎡（公簿）

6）主要な施設内容

Ⅰ　浴場　男女用２ヶ所（露天風呂併設）

Ⅱ　休憩室

Ⅲ　喫煙室兼休憩室

Ⅳ　事務室

7）開設日　　平成７年１２月

(5) 広場施設

1）名　称　　多目的広場・ふれあい広場

2）グラウンド表面　芝張

3）施設内容

Ⅰ　多目的広場内屋外トイレ

Ⅱ　あずま屋（多目的広場）

オ）開設日　　平成１５年７月１日

(6) 付帯施設

別添のいこいの里　施設、設備、備品台帳のとおり

(7) 施設配置図

別添のとおり

(8) 平面図

別添のとおり

(9) その他

施設設備の詳細な設計図面、設備機器一覧等関係書類については、総合政策課に備え付けてあるため、必要に応じ確認すること。

仕様書２

再委託可能業務

・清掃業務
・浄化槽保守管理業務
・ボイラー等管理委託業務
・電気保安業務
・風呂ろ過器等設備保守点検
・空調設備保守点検
・消防設備保安業務
・警備業務
・樹木管理業務
・給水用設備管理業務
・その他必要な業務

仕様書３

管理運営マニュアルの作成仕様

管理運営マニュアル(以下「マニュアル」という。)は、いこいの里の施設・設備の維持管理並びに各種営業及び自主事業等の管理運営全般に渡る業務内容、作業手順等について、標準的に示す基準とする。

（１）マニュアルの内容

１）概　要

マニュアルは、いこいの里の各種事業等について、包括的に定めるものとし、これにより従業員の行う業務内容、作業手順及び接客等が規定されるものとする。

２）構　成

マニュアルは、次のような構成（例）とする。

① 趣　旨

（例）このマニュアルは、串間温泉いこいの里の管理運営全般にわたる業務内容、作業手順等について必要な事項を定めるものとする。

② 目　的

（例）マニュアルを策定することにより、業務内容の的確な把握、作業の安定性、効率化及び質的向上を図り、経営改善に資するものとする。

③ 対象者

支配人以下従業員すべて。

④ 通　則

接客態度、業務結果報告の形態等すべての従業員、すべての部門に共通する事項を規定すること。

⑤ 部門別内容

下記の規定事項を参照すること。

⑥ 服　務

従業員の服装、髪型、会話及び品性等の従業員個人に附随することを規定すること。

⑦ 遵守事項

個人情報の漏洩防止、指定された場所、時間以外での喫煙禁止、事務室及び休憩室等以外の来館者の目の届く場所での従業員間の私語の禁止、その他問題となりうると想定されること、法令等及び甲の指示で遵守しなければならないことを規定すること。

⑧ 責　務

損害賠償の対象となりうること、いこいの里の各種事業等に関連し刑法規定等に抵触する可能性のあることなどを規定すること。

⑨ 雑　則

上記のいずれにも該当しない補足的事項、身分関連などを規定すること。

⑩ 適用日

平成２１年４月１日

３）規定事項

① 施設設備の維持管理
② 一般事務
③ 接　　客
④ 調　理
⑤ 売　店
⑥ 管　理
⑦ 清　掃
⑧ その他

仕様書４

入館者に係る目標値

入館者数に係る目標値（指定管理期間内における単年度の数値）

（１）宿泊人員	７，７００人
1）リフレ館	４，２００人
2）コテージ	３，５００人
（２）薬膳食事室	３６，２００人
（３）浴場人員	１５８，５００人
1）リフレ館	１１３，３００人
2）湯ったり館	４１，７００人
3） コテージ	３，５００人
（４）特産品コーナー	４６，０００人
（５）加工・屋外施設	８，２００人
1） 農畜産加工施設	２，０００人
2） 屋外施設	６，２００人

仕様書５

串間温泉いこいの里の維持・管理の仕様

区分	業務種別	業務内容、対象物	仕様、条件等	頻度（標準）
統括管理業務	統括管理業務		①要員に対する保安管理、安全教育等の実施 ②業務日誌の作成・報告 ③必要に応じ現場会議への出席 ④官公庁検査の立会、報告及び手続代行 ⑤火災、地震、事故発生時など緊急時の対応 ⑥保守点検 ⑦物品等の管理業務 ⑧業務計画の立案	①～⑦毎日 ⑧年１回以上
	受動喫煙対策	受動喫煙対策の実行	分煙機の設置及び維持管理	毎日
	総合案内受付業務	職員による窓口業務		毎日
	屋外点検業務	屋根、外壁、屋上、屋上階段等	①施設の損傷等の異常を点検 ②施設の機能等の定期点検	①随時 ②年１回以上
	専用水道	定期及び臨時の水質検査	①色及び濁り並びに消毒の残留効果 ②その他水道法に定める項目	①毎日 ②水道法の定めによる
設備管理業務	設備業務 ・電気設備 ・空調設備 ・給排水設備 ・消防用設備 ・衛生設備 ・温泉設備	設備機器の運転操作及び監視、イベント対応の実施	①電気設備、空調設備及び給排水衛生設備関係等の運転操作及び監視 ②防災・防犯設備関係の機能管理 ③建築設備の機能確認	①～③毎日
		設備の維持管理 （日常巡視点検、定期点検、臨時点検、整備、補修）	①日常点検、保守 ②定期点検、保守 ③臨時点検、保守 ④軽微な営繕、補修 ⑤事務管理業務 ⑥保守業務	①毎日 ② 設備によるが、通常年１回～２回 昇降機は３ ヶ月毎（該当施設のみ） ③～⑥随時
		設備に関する非常措置		随時
		設備関係の測定及び記録	①日誌（運転日誌、作業日誌） ②設備関係図面（配線図、平面図、配管図、系統図等） ③設備機器台帳 ④什器、備品、消耗品台帳 ⑤設備点検記録、測定記録 ⑥光熱水検診記録 ⑦事故発生記録 ⑧改修工事記録 ⑨定期点検整備報告書 ⑩検査証・許可書に類する書類 ⑪各設備に関する取扱説明書 ⑫その他の報告書	①毎日 ②～⑫随時
		建物・設備の年間管理計画書の作成、実施及び報告		年１回
		官公庁検査及び改修工事の立会、報告		随時
		外注保守機器の定期検査の立会、報告		随時
		関係部署との連絡調整		随時
		簡易な営繕作業	建物内外照明器具の球交換 各設備の単一消耗品の交換 手回り工具で可能な修理 ほか	随時
		電気等の積算メーターの検針・計算書作成		毎月
		機械室の清掃及び工具類の整理整頓		随時

区分	業務種別	業務内容、対象物	仕様、条件等	頻度（標準）
警備業務	常駐警備	立哨、巡回、受付、旋開錠、指導、点検、管理補助業務（駐車場の安全管理等）	施設内各種施設・設備の監視・機能保全犯罪その他の危険の予測・排除他	毎日
植栽管理		建物及び敷地の周辺部分	剪定、消毒、施肥	随時
一般廃棄物処理		一時保管場所から搬出	市の収集日に、必要に応じて搬出する	随時
維持修繕		施設及び設備の維持修繕（見積額１件３万円以上）を除く。		随時